

2025年7月17日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025年6月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売は1.3%減の1,641戸と2カ月連続の減少。千葉県が56.7%減。
- ◎平均価格9,165万円、㎡単価136.4万円。ともに二ケタのアップ。
- ◎初月契約率は61.0%。在庫は6,026戸と3月以来の6,000戸台に。

1. 発売戸数

発売1,641戸、対前年同月(1,662戸)比21戸、1.3%減、対前月(1,288戸)比353戸、27.4%増。

2. 初月契約率

61.0%、前年同月比5.4ポイントダウン、前月比では3.1ポイントアップ。

'25年5月57.9%、4月66.3%、3月76.2%、2月69.7%、1月58.5%、'24年12月63.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は9,165万円、1㎡当り単価は136.4万円。

前年同月比では平均価格は966万円(11.8%)のアップ、㎡単価は14.6万円(12.0%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点6,026戸、前月末比155戸の増加('25年5月末5,871戸、'24年6月末5,418戸)。

5. 即日完売物件(1物件15戸)

① ルネ柏ディアパーク 2期2次 15戸

千・柏市 5,140万円 73.6万円 平均1倍、最高1倍

6. 超高層物件

6月の超高層物件(20階以上)は11物件・319戸、契約率69.3%

(前年同月は10物件494戸、契約率79.1%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 605 戸(シェア 36.9%)、東京都下 239 戸(同 14.6%)、神奈川県 358 戸(同 21.8%)、埼玉県 213 戸(同 13.0%)、千葉県 226 戸(同 13.8%)。東京都のシェアは 51.4%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,205 万円、205.6 万円(13.1%アップ、10.6%アップ)、都下 8,063 万円、119.5 万円(42.5%アップ、39.3%アップ)、神奈川県 6,896 万円、102.3 万円(4.7%アップ、0.3%ダウン)、埼玉県 5,823 万円、86.1 万円(3.5%ダウン、2.4%ダウン)、千葉県 6,258 万円、84.7 万円(0.6%アップ、1.0%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,369 戸(全体の 83.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 7 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('24 年 7 月 1,496 戸、'23 年 7 月 2,591 戸、'22 年 7 月 2,268 戸、'21 年 7 月 1,952 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年6月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,641 戸 (△ 1.3 %)	61.0 % (△ 5.4 P)	9,165 万円 (11.8 %)	136.4 万円 (12.0 %)
東京 23 区	605 戸 (1.9 %)	63.1 % (2.8 P)	13,205 万円 (13.1 %)	205.6 万円 (10.6 %)
東京都下	239 戸 (231.9 %)	46.4 % (4.7 P)	8,063 万円 (42.5 %)	119.5 万円 (39.3 %)
神奈川県	358 戸 (12.9 %)	58.9 % (3.1 P)	6,896 万円 (4.7 %)	102.3 万円 (△ 0.3 %)
埼玉県	213 戸 (35.7 %)	61.0 % (0.5 P)	5,823 万円 (△ 3.5 %)	86.1 万円 (△ 2.4 %)
千葉県	226 戸 (△ 56.7 %)	73.9 % (△ 11.0 P)	6,258 万円 (0.6 %)	84.7 万円 (1.0 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

II. 新規物件特性分析 (2025年6月末現在)

▪ 対象物件 ……	133	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,641	戸	
▪ 売却戸数 ……	1,001	戸	(契約率61.0%)
▪ 全売却戸数 ……	1,486	戸	
▪ 全残戸数 ……	6,026	戸	(2025年分残1,778戸)
▪ 即日完売戸数 ……	15	戸	(即日完売率0.9%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,369	戸	(F35登録物件率83.4%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	12.3	戸	
▪ 総発売額 ……	15,039,691.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	9,165	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	136.4	万円	(3.3㎡当り 450.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	523,738.84	㎡	
▪ 総建築面積 ……	244,931.95	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	1,892,704.04	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	110,235.92	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.18	㎡	
▪ 総棟数 ……	135	棟	
▪ 総階高 ……	1,586	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.7	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	54.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5	分

1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム												
1 K												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	113	75	64	47	14	8	16	8	18	11	1	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	323	198	199	116	53	31	41	28	23	18	7	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,117	691	329	211	162	70	279	163	140	94	207	153
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	88	37	13	8	10	2	22	12	32	7	11	8
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,641	1,001	605	382	239	111	358	211	213	130	226	167

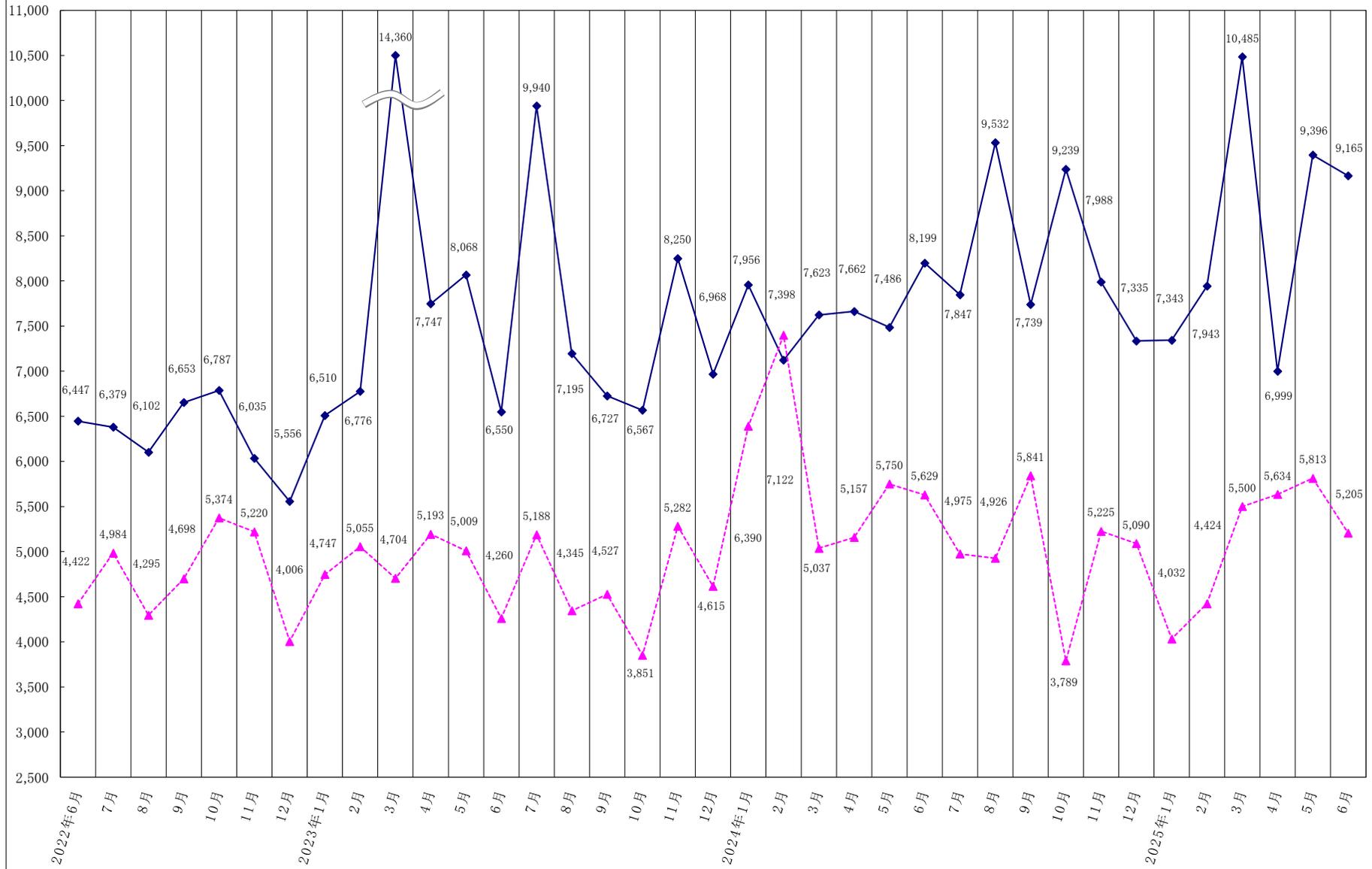
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	3	2			1	1	1		1	1		
3,300 "	3	2			2	1			1	1		
3,500 "	5	3			2	1	2	1	1	1		
3,700 "	10	6	1	1	3	2	3	1	3	2		
4,000 "	22	13			2	2	10	6	10	5		
4,300 "	31	19	1	1			11	4	18	13	1	1
4,500 "	39	27	2	2	1		5	3	29	21	2	1
4,700 "	27	21	4	4	1	1	4	3	11	8	7	5
5,000 "	87	46	9	6	8	4	10	7	9	6	51	23
5,500 "	88	44	12	7	19	6	22	14	11	5	24	12
6,000 "	124	63	17	10	37	13	32	14	22	13	16	13
6,500 "	188	108	28	23	29	10	54	32	45	15	32	28
7,000 "	188	117	55	43	24	7	62	29	18	11	29	27
8,000 "	231	152	65	31	26	12	74	52	18	12	48	45
9,000 "	106	63	47	24	24	12	22	15	2	2	11	10
9,999 "	86	59	31	18	12	8	31	22	10	10	2	1
10,000 以上	329	219	262	177	45	29	15	8	4	4	3	1
20,000 以上	49	23	46	21	3	2						
30,000 以上	25	14	25	14								
合計	1,641	1,001	605	382	239	111	358	211	213	130	226	167

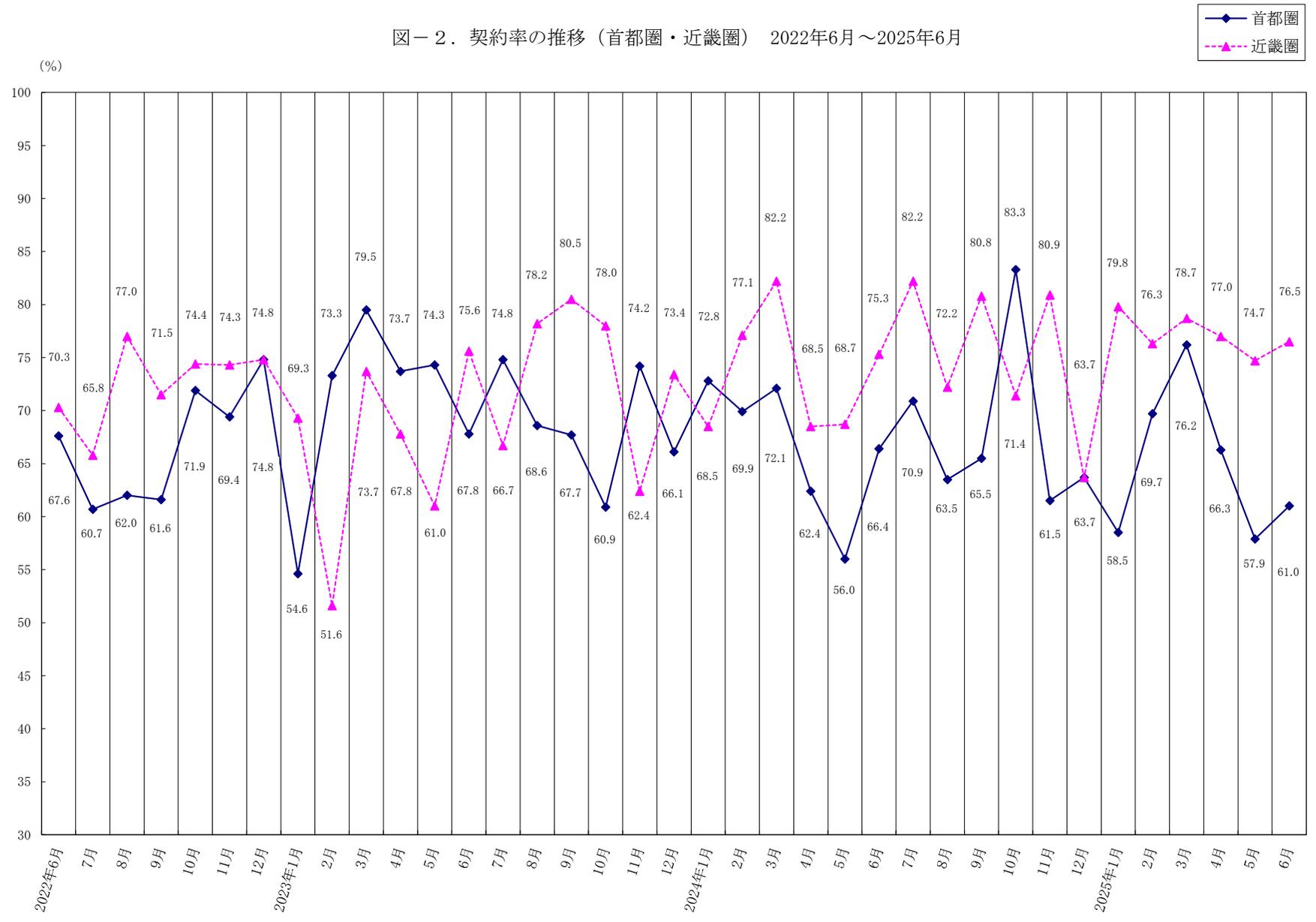
図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年6月～2025年6月

—●— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年6月～2025年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年6月～2025年6月

■首都圏
□近畿圏

